

Dôvodová správa

Mestská časť Bratislava - Podunajské Biskupice, po dohode s Hlavným mestom SR Bratislava, obstaráva územnoplánovacia dokumentáciu podľa § 17 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), v súlade s potrebami územného rozvoja a starostlivosti o životné prostredie.

Podľa § 30, ods. 1 a 4 stavebného zákona, povinnosťou mestskej časti, ako obstarávateľa Územného plánu zóny Centrum - Podunajské Biskupice, je sústavne sledovať či sa nezmenili územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady, na základe ktorých bola navrhnutá koncepcia organizácie územia a udržiavať aktuálny stav schválenej územnoplánovacej dokumentácie zóny, čo znamená pravidelne, najmenej však raz za štyri roky, preskúmať schválený územný plán zóny a predložiť informáciu schvaľujúcemu orgánu o výsledkoch preskúmania jeho aktuálnosti, s posúdením či nie sú potrebné jeho zmeny alebo doplnky alebo či netreba obstarat' nový územný plán.

Zmeny alebo doplnky záväznej časti dokumentácie schvaľuje orgán, ktorý schválil pôvodnú územnoplánovacia dokumentáciu.

Požiadavka na spracovanie Návrhu zmien a doplnkov č. 4/2020 ÚPN-Z C PB vyplynula z podnetu vlastníkov areálu bývalej TJ Spoje, v kontexte aktuálnych potrieb, zámerov a cieľov územnej a sociálnej politiky mestskej časti týkajúcich sa územia zóny centrum, ktoré vychádzajú z dôsledného poznania územia: zo zmenených hospodárskych, sociálnych a územno-technických podmienok, z poznania vlastníckych vzťahov a aktuálnych rozvojových zámerov.

Navrhovatelia predstavili mestskej časti zámer transformácie zanedbaného areálu bývalej TJ Spoje na kvalitatívne nový stupeň projektu, ktorý bude vyhovovať súčasným najnáročnejším trendom a požiadavkám na prevádzkovanie výkonnostného, ako aj rekreačného športu.

Návrh zmien a doplnkov č. 4/2020 Územného plánu zóny Centrum – Podunajské Biskupice bol spracovaný na základe požiadaviek vyplývajúcich z Uznesenia č. 255/2018-2022 zo zasadnutia Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice konaného dňa 8.12.2020 a prerokovanej Informácie o výsledku preskúmania aktuálnosti UPN-Z Centrum – Podunajské Biskupice, v ktorej sú obsiahnuté základné pokyny pre obstaranie návrhu zmien a doplnkov Územného plánu zóny Centrum – Podunajské Biskupice.

Dokumentácia Návrhu zmien a doplnkov č. 4/2020 UPN-Z Centrum – Podunajské Biskupice rieši zmeny vo funkčno - priestorovom regulačnom bloku 2.4 zóny Centrum – Podunajské Biskupice (vo funkčnej ploche športu, telovýchovy a voľného času, kód 401, podľa UPN mesta), určenom na stabilizáciu a rozvoj aktivít športu a rekreácie:

- úpravu záväznej časti v textovom i grafickom vyjadrení, v rozsahu úpravy regulácie intenzity využitia územia (*pozn. nedochádza k zmenám schválených koeficientov intenzity využitia územia, len k preskupeniu povolených stavebných hmôt v území*)

- úpravu smernej časti UPN-Z v textovom i grafickom vyjadrení, v rozsahu verejného dopravného a technického vybavenia územia, urbanistickej ekonómie a demografie (*pozn. úpravy vychádzajú z konkrétneho riešenia zámeru transformácie športového areálu*).

Návrh ZaD č. 4/2020 UPN-Z Centrum – Podunajské Biskupice je spracovaný v zmysle zákona č. 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a v zmysle vykonávacej vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii, v nasledovnej skladbe: dokumentácia Návrhu ZaD územného plánu zóny sa člení na textovú časť a grafickú časť; obsahuje smernú časť a záväznú časť. Dokumentácia je spracovaná v skladbe kompatibilnej s pôvodne platným územným plánom zóny, vrátane jeho zmien a doplnkov.

Mestská časť Bratislava – Podunajské Biskupice, prostredníctvom odborne spôsobilej osoby na obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie, uskutočnila verejné prerokovanie dokumentácie Návrhu zmien a doplnkov č. 4/2020 Územného plánu zóny Centrum – Podunajské Biskupice, v súlade s ustanoveniami zákona č. 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších predpisov a vykonávacej vyhlášky MŽP SR

č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácií. Podrobná rekapitulácia procesu prerokovania je zhrnutá v Správe o prerokovaní dokumentácie.

Na rokovanie orgánov samosprávy je predkladaný materiál upravený v zmysle výsledkov prerokovania, v súlade s ustanoveniami vyššie uvedených predpisov.

Doplnenie:

V procese prerokovania návrhu znenia VZN, spochybnili pisatelia stanovísk jednoznačnosť obsahu definície funkčnej plochy šport, telovýchova a voľný čas, kód 401, v **spôsobe využitia funkčnej plochy**, v časti:

„Prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:

- *zariadenia občianskej vybavenosti, ktoré neprekročia 10% funkčnej plochy*
- *byty v objektoch funkcie – služobné byty“* ,

keďže v 3. riadku definície nie je explicitne uvedené či sa jedná o obmedzenie **zastavanej plochy** alebo **nadzemnej podlahovej plochy** zástavby občianskej vybavenosti, napriek skutočnosti že v procese verejného prerokovania Návrhu zmien a doplnkov č. 4/2020 a jeho záväznej textovej časti, tento nebol spochybnený orgánom územného plánovania Hlavným mestom SR Bratislava a ani v procese posúdenia podľa § 25 stavebného zákona orgánom územného plánovania vyššieho stupňa Okresným úradom Bratislava, Odborom výstavby a bytovej politiky, v uvedenom znení:

„obmedzene prípustná funkčná náplň

- *stavby a zariadenia služieb, t.j. občianskej vybavenosti trhového charakteru, najmä hotely, motely, penzióny a ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty, viazané na prevádzku športového areálu, ktorých zastavaná plocha neprekročí 10 % z výmery funkčnej plochy*
- *byty v objektoch funkcie – služobné byty*

Z dôvodu eliminácie možného obštrukčného správania zo strany niektorých subjektov prerokovania, navrhujeme upraviť text záväznej časti Zmien a doplnkov č. 4/2020 nasledovne:

„obmedzene prípustná funkčná náplň

- *stavby a zariadenia služieb, t.j. občianskej vybavenosti trhového charakteru, najmä hotely, motely, penzióny a ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty, viazané na prevádzku športového areálu.*
- *byty v objektoch funkcie – služobné byty*
- *podiel zariadení občianskej vybavenosti v maximálnom rozsahu funkčnej plochy – šport, telovýchova a voľný čas stanovuje aktuálne platný Územný plán Hlavného mesta SR Bratislavy r. 2007 v znení zmien a doplnkov.“*

S výnimkou novej začlenenej funkcie „služobných bytov“ sa týmto spôsobom dostane text záväznej časti regulácie funkčno – priestorového bloku č. 2.4 - obmedzene prípustnej funkčnej náplne, do pôvodného stavu, v ktorom bol pred obstaraním Návrhu zmien a doplnkov č. 4/2020.

Pre zabránenie zneužitia pojmu „služobných bytov“ na neobmedzený počet bytov, je v texte ZaD č. 4/2020 uvedená definícia služobného bytu: služobný byt je byt, ktorý je umiestnený v stavbe, prípadne v komplexe stavieb, slúžiacich inému funkčnému využitiu než je bývanie a je určený pre osoby, ktoré majú k stavbe alebo ku komplexu stavieb vlastnícke právo a pre osoby vykonávajúce tu stálu správu alebo službu.